

# PERIKATAN ANTARA PELAKU PEMBANGUNAN DAN KONSUMEN DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI DENGAN AKTA OTENTIK

Oleh :

**Virgiani Anindita Astasari**

Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Surabaya

virgianianindita@gmail.com

## Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk menilik bagaimana lahirnya suatu perikatan antara pelaku pembangunan dan konsumen dari sebuah bangunan, khususnya adalah apartemen. Kedudukan antara konsumen dan pengembang dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) berbeda dengan penjualan yang menggunakan sistem *pre project selling*. Perbedaannya terletak pada Pengikatan Jual Beli yang dilaksanakan dalam bentuk suatu perjanjian dan pada umumnya dalam bentuk akta notariil. Perjanjian tersebut tentu melahirkan konsekuensi hukum bagi pelaku pembangunan dan konsumen berupa prestasi yang wajib dilaksanakan. Prestasi merupakan objek dari suatu perikatan, baik itu perikatan yang lahir dari Undang-Undang ataupun perikatan yang lahir dari perjanjian. Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa perikatan antara pelaku pembangunan dan konsumen lahir dari perjanjian yang bersifat obligatoir. Secara teori dan konseptual, apa yang diatur dalam PPJB jelas akan mengikat sekaligus memberikan perlindungan hukum bagi para pihak. Meskipun secara praktis, PPJB seringkali menempatkan pelaku pembangunan atau pengembang dan pihak konsumen dalam kedudukan yang tidak sederajat karena banyak klausul yang justru merugikan konsumen dan hanya menguntungkan pelaku pembangunan atau pengembang.

**Kata Kunci:** Perjanjian, *Burgerlijk Wetboek*, Undang-Undang Perlindungan Konsumen, Hukum Perikatan.

## 1. PENDAHULUAN

Terminologi “perikatan” sudah tepat sekali untuk melukiskan suatu pengertian yang sama dengan apa yang dalam bahasa Belanda dimaksudkan dengan “*verbintenis*”, yaitu suatu hubungan hukum antara dua pihak, yang melahirkan hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak. Perikatan demikian paling banyak dilahirkan dari suatu peristiwa dimana dua orang atau antar pihak, saling menjanjikan sesuatu. Peristiwa ini paling tepat dinamakan “perjanjian” yaitu suatu peristiwa yang berupa suatu rangkaian janji-janji. “Dapat dikonstatir bahwa perkataan “perjanjian” sudah sangat populer dikalangan rakyat” (R. Subekti, 1984).

Akta notaris merupakan akta yang bentuk dan aturan pembuatan telah diatur dengan undang-undang. Ciri khas dari akta notaris terdapat pada awal akta dan akhir akta, serta kewajiban bagi notaris untuk membacakan isi akta. Akta notaris merupakan alat bukti yang sempurna. Diberikan jaminan mengenai kebenaran atas subyek hukum, obyek hukum, perbuatan hukum, tandatangan, tempat dibuatnya akta dan telah memenuhi syarat formil maupun material, sehingga apabila terjadi sengketa dan menyangkut tentang akta ini, maka Hakim tidak perlu membuktikan kembali.” (Prajitno, 2018)

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (selanjutnya disingkat PPJB) merupakan suatu perikatan bersyarat atau perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum dilaksanakannya perjanjian utama atau perjanjian pokok. Kedudukan PPJB sebagai perjanjian pendahuluan berfungsi untuk

mempersiapkan atau bahkan memperkuat perjanjian utama atau pokok yang akan dibuat karena PPJB merupakan awal dari lahirnya perjanjian pokok, yaitu Perjanjian Jual Beli. Hal yang sama diungkapkan oleh Muchtar Rudianto (2010) yang menyatakan perjanjian bantuan berfungsi dan mempunyai tujuan untuk mempersiapkan, menegaskan, memperkuat, mengatur, mengubah atau menyelesaikan suatu hubungan hukum.

PPJB lahir sebagai akibat terhambat atau terdapatnya beberapa persyaratan yang ditentukan oleh Undang-Undang berkaitan dengan jual beli yang menghambat penyelesaian transaksi dalam jual beli. Persyaratan tersebut ada yang lahir dari peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan ada pula yang timbul sebagai kesepakatan para pihak yang akan melakukan jual beli. “Persyaratan yang timbul dari Undang-Undang misalnya jual beli harus telah lunas baru Akta Jual Beli (AJB) dapat ditandatangani.” (Sudarnanto Aditya, 2009)

Persyaratan yang sering timbul pada umumnya adalah persyaratan yang lahir dari kesepakatan para pihak yang akan melakukan jual beli. Misalnya ketika akan dilakukan jual beli tanah, pihak pembeli menginginkan adanya sertipikat hak atas tanah yang akan dibeli. Sedangkan hak atas tanah dimaksud belum mempunyai sertipikat. Pihak pembeli sendiri ternyata juga belum mampu membayar semua biaya yang seharusnya menjadi kewajibannya, sehingga baru dibayar sebagian dari harga yang disepakati. Keadaan ini tentunya akan menghambat pembuatan Akta Jual Beli (selanjutnya disingkat

AJB). Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disingkat PPAT) akan menolak untuk membuatkan AJB karena belum selesainya semua persyaratan tersebut. Agar jual beli dapat dilaksanakan, maka para pihak sepakat bahwa jual beli akan dilakukan setelah sertifikat selesai diurus, atau setelah harga dibayar lunas, atau dengan syarat dan kondisi tertentu. Agar kesepakatan itu tetap dapat terlaksana dengan baik di satu sisi, dan persyaratan yang diminta tetap dapat diurus, maka biasanya pihak yang akan melakukan jual beli menuangkan kesepakatan awal tersebut dalam bentuk PPJB.

Khairandy Ridwan (2014) mengemukakan bahwa Perjanjian Jual Beli berawal dari adanya penawaran (*aanbood, offer, ijab*). Penawaran tersebut bisa saja berasal dari penjual maupun pembeli. Misalnya penjual melakukan penawaran suatu barang dengan harga tertentu. Penawaran tersebut dapat dilakukan baik secara eksplisit maupun implisit, baik tertulis maupun lisan. Penawaran tersebut disampaikan kepada pembeli. Apabila penawaran tersebut diterima (*acceptance, qabul*), maka terjadi kata sepakat. Kata sepakat tersebut dituangkan dalam bentuk pernyataan kehendak secara implisit dapat dituangkan dengan simbol atau diam-diam. Dengan adanya kata sepakat, pada saat itu juga lahir perjanjian jual beli. "Jual beli adalah perjanjian timbal balik dalam mana pihak yang satu (sipenjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan dari hak milik tersebut." (Meliala A Qirom Syarasudin, 1985)

"Hal ini terjadi kerap kali manakala pihak penjual berhalangan untuk hadir dalam melakukan penandatanganan akta jual beli dihadapan Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), baik karena lokasi yang jauh, atau karena ada halangan dan sebagainya." (Patrudi Kamaluddin, 2010)

Beberapa hal yang perlu diperhatikan dalam pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli tanah menurut Dony Hadi (2009) antara lain:

1. Uraian obyek tanah dan bangunan harus jelas, antara lain ukuran luas tanah dan bangunan (jika perlu disertai peta bidang tanah dan arsitektur bangunan), sertifikat dan pemegang haknya, dan perizinan-perizinan yang melekat pada obyek tanah dan bangunan tersebut;
2. Harga tanah per-meter dan harga total keseluruhan serta cara pembayarannya. Pembayaran harga tanah dapat juga ditentukan secara bertahap yang pelunasannya dilakukan pada saat penandatanganan AJB;
3. Syarat batal tertentu, misalnya jika ternyata pembangunan rumahnya tidak sesuai dalam jangka waktu yang telah dijanjikan *developer*, maka konsumen berhak membatalkannya dan menerima kembali uang muka. Atau jika pembangunan itu selesai sesuai waktunya tapi konsumen membatalkannya secara sepihak,

maka konsumen akan kehilangan uang mukanya;

4. Penegasan pembayaran pajak yang menjadi kewajiban masing-masing pihak dan biaya-biaya lainnya yang diperlukan, misalnya biaya pengukuran tanah dan biaya Notaris / PPAT;

Jika perlu, dapat dimasukkan klausul pernyataan dan jaminan dari calon penjual, yaitu bahwa tanah yang akan dijual tersebut tidak sedang berada dalam jaminan hutang pihak ketiga atau terlibat dalam sengketa hukum. Apabila ternyata pernyataan dan jaminan itu tidak benar, maka calon penjual akan membebaskan konsumen dari tuntutan pihak manapun.

Syarat sahnya suatu perjanjian, adalah harus sepakat, cakap, adanya hal tertentu, dan suatu sebab yang diperbolehkan, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 BW. "Dengan dipenuhinya empat syarat sahnya perjanjian tersebut, maka suatu perjanjian menjadi sah dan mengikat secara hukum bagi para pihak yang membuatnya." (Darius Badruzaman Mariam, 2001)

"Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, yaitu bahwa para pihak yang terlibat dalam perjanjian harus sepakat atau setuju mengenai hal-hal pokok dari perjanjian tersebut. Sebagaimana ditentukan pada Pasal 1321 BW yang menyatakan bahwa "tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan." (Komariah, 2002) Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, maka dapat dirumuskan permasalahan dalam penelitian ini mengenai apakah Perjanjian Pengikatan Jual Beli akan melahirkan perikatan antara pelaku pembangunan atau pengembang dengan konsumen?

## 2. METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian normatif yang berarti dilakukan penelitian atas peraturan perundang-undangan itu sendiri, bukan meneliti mengenai gejala sosial akibat peraturan perundang-undangan yang ada. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan peraturan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*).

Bahan hukum dalam penelitian ini mencakup bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Marzuki (2010) mengemukakan bahwa bahan hukum primer adalah bahan yang berupa peraturan perundang-undangan yang mengatur dan berkaitan dengan permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini. Bahan dimaksud yaitu mengenai Perjanjian, Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Konsumen dan Pengembang, antara lain: *Burgerlijk Wetboek* (BW) atau Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 25 Tahun 1992 tentang Koperasi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 116 dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3502), Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999

Tentang Perlindungan Konsumen (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 42 dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 381), Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 106 dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4756). Sementara itu, bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang digunakan untuk memperjelas bahan hukum primer. Bahan yang digunakan dalam penelitian ini adalah artikel, literatur, karya ilmiah, situs internet, karya tulis para sarjana, yang berkaitan tentang perjanjian secara umum dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli secara khusus.

### 3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Pelaku pembangunan atau pengembang pada prinsipnya bisa merupakan perorangan/manusia secara individu, maupun badan hukum. Menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia, setidaknya ada dua bentuk badan hukum. Bentuk pertama dari badan hukum adalah perseroan terbatas (yang didirikan berdasar Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas). Bentuk selanjutnya dari badan hukum adalah koperasi (yang didirikan berdasarkan Undang-Undang Nomor 25 Tahun 1992 tentang Koperasi). Sementara pelaku pembangunan atau pengembang yang bukan badan hukum, antara lain berbentuk perorangan, Persekutuan Komanditer atau *Commanditaire Vennootschap* (CV), Firma (Fa), Perorangan, dan bentuk usaha lainnya.

Untuk pembangunan perumahan, pelaku pembangunan menempuh berbagai tahap, mulai perencanaan perumahan, pembangunan perumahan, pemanfaatan perumahan, hingga pengendalian perumahan. Untuk pembangunan kawasan permukiman, pelaku pembangunan menempuh berbagai tahapan, mulai perencanaan kawasan permukiman, pembangunan kawasan permukiman, pemanfaatan kawasan permukiman, hingga pengendalian kawasan permukiman. Penyelenggaraan kawasan permukiman mencakup lingkungan hunian dan tempat kegiatan pendukung perikehidupan dan penghidupan di perkotaan dan pedesaan. Selain itu, pelaku pembangunan perlu memperhatikan persoalan penyediaan lokasi permukiman, penyediaan prasarana, sarana dan utilitas umum permukiman, penyediaan lokasi pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi. Selain itu, pelaku pembangunan juga bisa menyelenggarakan pembangunan kembali terhadap lingkungan hunian perkotaan dan pembangunan kembali lingkungan hunian perdesaan yang dimaksudkan untuk memulihkan fungsi lingkungan hunian di perkotaan dan perdesaan.

Terdapat berbagai macam pandangan atas perikatan yang lahir dari PPJB antara pelaku

pembangunan dan konsumen. Salah satunya menyebut perjanjian sebagai muasal perikatan. BW tidak memberikan definisi tentang apa itu perikatan, melainkan justru diawali dengan Pasal 1233 BW mengenai sumber perikatan, yaitu bersumber dari perjanjian dan undang-undang. Definisi dari perikatan disampaikan oleh para sarjana. J Satrio menyampaikan bahwa perikatan adalah hubungan antara dua orang atau lebih didalam lapangan harta kekayaan dimana satu pihak mempunyai hak dan pihak yang lain mempunyai kewajiban atas suatu prestasi. Menurut Subekti, "perikatan adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu." (R. Subekti, 1987)

Perikatan diatur dalam, Pasal 1233-1456 BW yang termasuk dalam Buku III. Buku III BW memang khusus mengatur tentang perikatan dan segala aspeknya. Buku III BW mempunyai sifat:

1. Terbuka, maksudnya tidak ada bentuk baku dari perjanjian dan dibuka kemungkinan bagi segala macam hal yang dapat diatur sepanjang tidak bertentangan dengan Undang-Undang;
2. Mengatur, maksudnya karena sifat Hukum Perdata bukan memaksa, tetapi disepakati oleh kedua belah pihak;
3. Melengkapi, maksudnya boleh menambah atau mengurangi isi perjanjian karena tergantung pada kesepakatan para pihak.

Berdasarkan sifat dari Buku III BW tersebut, maka sudah barang tentu perikatan juga menganut sifat terbuka. "Dalam kurun waktu satu hari saja, sudah barang tentu perjanjian yang dibuat oleh para pihak itu bahkan hampir tidak terhitung, namun untuk suatu pelanggaran hukum yang mengakibatkan kewajiban ganti rugi dan/atau bentuk perikatan lainnya yang dilahirkan dari Undang-Undang sudah pasti jauh lebih sedikit. Oleh karenanya, perikatan yang terjadi di masyarakat lahirnya lebih didominasi dari peristiwa perjanjian." (Salim H.S., 2008)

Dapat diartikan bahwa subjek hukum yang satu dapat terikat dengan subjek hukum lainnya karena perjanjian yang dengan sengaja mereka buat, atau mereka dipaksa terikat oleh Undang-Undang. Dalam suatu substansi perjanjian, terdapat beberapa unsur di dalamnya. Unsur-unsur tersebut dapat dikelompokkan menjadi beberapa kelompok, yang antara lain dijabarkan oleh J. Satrio sebagai berikut:

#### 1. Unsur *Essensialia*

*Essensialia* adalah unsur perjanjian yang selalu harus ada di dalam suatu perjanjian, unsur mutlak, dimana tanpa adanya unsur tersebut perjanjian tidak mungkin ada. Contohnya: "Sebab yang halal", hal ini merupakan unsur *essensialia* untuk adanya perjanjian. Dalam

perjanjian jual-beli misalnya, harga dan barang yang disepakati kedua belah pihak harus ada.

2. Unsur *Naturalia*

*Naturalia* adalah unsur perjanjian yang oleh Undang-Undang diatur, namun oleh para pihak dapat disingkirkan atau diganti. Unsur tersebut oleh Undang-undang diatur dengan hukum yang mengatur/menambah (*regelendrecht* atau *aanvullendrecht*). Contohnya: kewajiban penjual untuk menanggung biaya penyerahan (Pasal 1476 BW) dan untuk menjamin/*vrijwaren* (Pasal 1491 BW) keberadaan ketentuan ini dapat disimpangi atas kesepakatan kedua belah pihak.

3. Unsur *Accidentalialia*

*Accidentalialia* adalah unsur perjanjian yang ditambahkan oleh para pihak, Undang-Undang sendiri tidak mengatur tentang hal tersebut. Contoh: Dalam perjanjian jual beli benda-benda, ketentuan-ketentuan pelengkap tertentu bisa dikecualikan.

**Eksistensi Perjanjian Pengikatan Jual-Beli**

PPJB atas suatu objek tanah yang dibuat di hadapan notaris adalah suatu perjanjian yang dibuat antara pelaku pembangunan sebagai calon penjual dan konsumen sebagai calon pembeli sebelum ditandatanganinya AJB. PPJB atas tanah yang bersertipikat hak milik dapat dilaksanakan di hadapan notaris, sedangkan pembuatan AJB wajib dilaksanakan dihadapan PPAT. Objek yang diperjualbelikan adalah tanah yang merupakan benda tidak bergerak. Jual beli sebagai suatu perbuatan hukum harus dibuat melalui suatu akta PPAT. Sebelum dibuat, terhadap akta jual beli tersebut pada umumnya perlu dilakukan pemenuhan sejumlah persyaratan, baik oleh penjual maupun oleh pembeli.

“Perjanjian Pengikat Jual Beli (PPJB) merupakan dokumen yang membuktikan adanya hubungan hukum (hubungan kontraktual) antara pengembang dan konsumen, dimana pengembang mengikatkan diri untuk menjual sebuah properti kepada konsumen, sedangkan konsumen membelinya dari pengembang dengan kewajiban membayar harga jual dalam bentuk angsuran uang muka dan sisanya diselesaikan dengan fasilitas kredit pemilikan sebuah properti tersebut.” (Shopie Yusuf, 2000)

PPJB seringkali dikaitkan dengan sistem pemasaran properti “*pre project selling*” yang sering digunakan dalam bidang pemasaran properti. Pengertian secara luas dari *pre project selling* ini adalah sistem penjualan sebelum proyek dibangun. Properti yang dijual tersebut masih berupa gambar atau konsep. Konsep pemasaran ini memang sangat menguntungkan pelaku pembangunan karena dapat membantu perputaran dana/uang pelaku pembangunan. Namun demikian secara praktik, informasi yang disampaikan tidak jarang isinya dapat menyesatkan konsumen atau berisi informasi yang tidak benar.

Berdasarkan pembahasan di atas, jual beli dengan sistem *pre project selling* pada hakikatnya sama dengan perjanjian *indent* (pemesanan). Jual beli dengan sistem *pre project selling* ini pada dasarnya tentu menggunakan perjanjian atas dasar kata sepakat. Selama tidak diikat lebih lanjut dengan PPJB, maka keberadaannya akan tetap sebagai perjanjian pemesanan, dan perjanjian juga tetap lahir karena adanya kata sepakat yang memenuhi asas konsensual. Dengan demikian, berarti pihak yang merugikan dapat dituntut ganti rugi berdasarkan perjanjian pemesanan mereka. Sebaliknya, bila diikat lebih lanjut dalam PPJB, maka keberadaannya adalah sebagai perjanjian jual-beli yang memang ditujukan untuk adanya peralihan hak milik, yang nantinya harus dibuat lagi suatu akta yang bernama Akta Jual Beli (AJB).

**4. SIMPULAN**

Berdasarkan pembahasan tersebut maka dapat dicapai kesimpulan bahwa PPJB, merupakan hal yang berbeda dengan penjualan dengan menggunakan sistem *pre project selling*. Perbedaannya adalah para pihak dalam PPJB diikat melalui suatu perjanjian yang biasanya berbentuk akta Notariil. Dengan adanya perjanjian tersebut, maka, maka sudah barang tentu ada prestasi yang lahir bagi pelaku pembangunan dan pihak konsumen. Prestasi merupakan objek dari suatu perikatan, baik itu perikatan yang lahir dari undang-undang ataupun perikatan yang lahir dari perjanjian. Adanya prestasi pada para pihak menandakan bahwa perjanjian tersebut merupakan perjanjian obligatoir. Dapat diketahui bahwa perikatan lahir dari perjanjian yang obligatoir. Artinya PPJB dapat melahirkan perikatan, dan apa yang tertera di dalamnya jelas mengikat para pihak, dan memberikan perlindungan hukum sebagaimana yang diatur dalam BW.

**5. DAFTAR PUSTAKA**

- Badruzaman, Mariam Darius. (2001). *Komplikasi Hukum Perikatan*. Citra Aditya Bakti.
- Fuady, Munir. (2001). *Hukum Kontrak* (dari sudut pandang hukum bisnis). In *Cet. Ke-1*. Citra Aditya Bakti.
- H.S., Salim. (2008). *Hukum Kontrak, Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Sinar Grafika.
- Khairandy, Ridwan. (2014). *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan, bagian pertama*. FH UII Press.
- Komariah. (2002). *Hukum Perdata*. Muhammadiyah Malang.
- Marzuki, Peter Mahmud. (2010). *Penelitian Hukum*. Kencana Pranada Media.
- Meliala, A Qirom Syarasudin. (1985). *Pokok-pokok Hukum Perjanjian beserta Perkembangannya*. Liberty.
- Patradi, Kamaluddin. (2010). *Pemberian Kuasa Dalam Praktek Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah*. Gamma Press.

- Prajitno, Andi. (2018). *Kewenangan Notaris*. Putra Media Nusantara.
- Rudianto, Muchtar. (2010). *Perjanjian Pengikatan Jual-Beli sebagai Perjanjian Pendahuluan*. Rajawali Press.
- Rusdianto, Dony Hadi. (2009). *Beberapa Catatan Penting Tentang Pengikatan Jual-Beli Hak Atas Tanah*. Mitra Ilmu.
- Satrio, J. (1999). *Hukum Perikatan*. Alumni.
- Subekti, R. (1984). *aspek-aspek hukum perikatan nasional*. Bandung: Alumni.
- \_\_\_\_\_. (1987). *Hukum Perjanjian*. Citra Aditya Bakti.
- Sudarnanto, Aditya. (2009). *Pejabat Pembuat Akta Tanah, Antara Kewenangan Dan Kewajiban*. Pelita Ilmu.